

GARNISONSPARKEN, EJERFORENINGENS BESTYRELSE

2. oktober 2025

NAVN	INIT	ROLLE	DELTOG
Lars Wilms	LW	Formand/kommunikation/GF*/ass. webmaster	Ja
Hans Eriksen	HE	Næstformand/økonomi/webmaster	Ja
Peter Hald	PH	Sekretær/referent/varmeforhold	Ja
Lasse Jensen	LJ	Rengøring/facebookadministrator	Afbud
Jørgen Schmidt	JS	Suppleant/større projekter/GF**/affaldsprojekt	Ja
Inge Bloch Falck	IF	Suppleant/større projekter/affaldsprojekt	Ja

* Suppleant i Grundejerforeningens bestyrelse

** Medlem af Grundejerforeningens bestyrelse

Emne: **Referat af møde nr. 4-2025, mandag den 29. september 2025**

Bilag: Ingen.

Dagsorden:

1. Ordet er frit
2. Godkendelse af dagsorden
3. Opfølgning på referat af sidste møde
4. Vedligeholdelse af træfacader
5. Vedligeholdelse af betonfacader
6. Reparation af betonskader
7. Udskiftning af fuger på terrasser og vandskader
8. Status på fibernet i boligerne
9. Tilbud om foreningsaftale om internet
10. Affaldssortering
11. Status på brug af ladestandere
12. Udlejning af lejlighed via Airbnb
13. Henvendelser fra beboere
14. Orientering

15. Næste bestyrelsesmøde
16. Eventuelt

1. Ordet er frit

Intet referat fra dette punkt.

2. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

3. Opfølgning på referat fra sidste møde.

Placering af fri likviditet på ca. to mio.kr. på en fastrentekonto afventer et estimat over kommende udgifter til bygningsvedligeholdelse og affaldsordning (HE).

Intet nyt endnu fra kommunen vedr. oprydning af ureglementeret placerede trailere/vogne i "trailerparken" ved varmecentralen.

4. Vedligeholdelse af træfacader (JS og LW)

Formanden har med tilslutning i mailhøring i bestyrelsen accepteret et tilbud fra maleren på oliebehandling af de træfacader, der ikke er behandlet endnu, på 497.000kr. Maleren forventer, at arbejdet kan starte medio oktober. Muligvis skal bestyrelsen advisere ejerne af penthouselejlighederne, når maleren skal lukkes ind.

I august er alle gavlfacader og felterne på 1. sal ud mod P-pladserne blevet behandlet. Det var malerens vurdering de facader, som trængte mest, og som kunne behandles for ca. 140.000 kr.

Den samlede udgift beløber sig således til 637.000 kr.

I budgettet er afsat 400.000kr. til syd- og vestvendte facader i 2025, 2027, 2029 osv. Desuden 400.000kr. til nord- og østvendte facader i 2026, 2030, 2034 osv.

Det betyder så, at hvert fjerde år er der intet afsat til træfacaderne.

I forhold til fremtidige budgetter skal vi have fundet den rigtige periodisering, som passer med det faktiske behov.

Forelægges til efterretning

Punktet blev taget til efterretning med følgende kommentarer: E/F's tekniske rådgiver, Arteliagroup, anmodes om at vurdere pris og kvalitet af det udførte arbejde samt at afklare den optimale periodisering til brug for det kommende årsbudget.

5. Vedligeholdelse af betonfacader (LW og PH)

Nanostone har gennemført den 4. og sidste skumbehandling af facaderne. Behandlingen var annonceret for beboerne ved opslag fem dage forinden på opgangsdørene. Det fysiske resultat er godt – bygningerne fremstår vedligeholdte, hvilket de fleste beboere må forventes at sætte pris på. Nanostones driftsleder oplyser, at imprægneringen fra 2021 er intakt og anbefaler en fortsættelse af skumbehandling i de næste tre-fire år, hvorefter imprægneringen formentlig skal fornyes.

Teknisk rådgiver har kigget Nanostones billeddokumentation igennem og konstaterer, at alle blokke er blevet rensset og gennemgået. Billeddokumentationen kan fremvises "på anfordring".

Der er flere beboere, der har været gode til at sætte plast foran vinduerne, men det er et fåtal.

Der er visse steder, hvor skumbehandling tydeligt har ramt vinduerne, men dog ikke så mange steder. Der er enkelte steder, hvor det også har ramt træfacader, som skal oliebehandles, hvilket ikke er så godt, fordi olien så ikke kan trænge ind i brædderne.

Oversigt over behandlingen:

EF Garnisionsparken			
Facaderensning 2025			
Blok	Dato	Udført rensning	Bemærkning
B3-5	09-09-2025	Bjælke over tagterrasse, karnapper, gavlhjørne og mellem trappe	
B7-9	09-09-2025	Bjælke over tagterrasse, karnapper, gavlhjørne og mellem trappe	
B11-13	09-09-2025	Bjælke over tagterrasse, karnapper, gavlhjørne og mellem trappe	
B15-17	09-09-2025	Bjælke over tagterrasse, karnapper, gavlhjørne og mellem trappe	
B19-21	09-09-2025	Bjælke over tagterrasse, karnapper, gavlhjørne og mellem trappe	Dokumentation sendt 2 gange!
B23-25	09-09-2025	Bjælke over tagterrasse, karnapper, gavlhjørne og mellem trappe	Ramt flere vinduer, gavl mod vej og smalt vindue i stue øverst mod vej
B27-29	09-09-2025	Bjælke over tagterrasse, karnapper, gavlhjørne og mellem trappe.	Også på træ ved karnap!
B31-33	09-09-2025	Bjælke over tagterrasse, karnapper, gavlhjørne og mellem trappe	
B35-37	09-09-2025	Bjælke over tagterrasse, karnapper, gavlhjørne og mellem trappe	
B39-41	09-09-2025	Karnapper, gavlhjørne og mellem trappe	Også på træ ved gavl!
B43-45	09-09-2025	Bjælke over tagterrasse, karnapper, gavlhjørne og mellem trappe	
B56-60	09-09-2025	Bjælke over tagterrasse, karnapper, gavlhjørne og mellem trappe	
B50-54	09-09-2025	Bjælke over tagterrasse, karnapper, gavlhjørne og mellem trappe	
B44-48	09-09-2025	Bjælke over tagterrasse, karnapper, gavlhjørne og mellem trappe	Dokumentation sendt 3 gange!
B38-42	09-09-2025	Bjælke over tagterrasse, karnapper, gavlhjørne	
B32-36	09-09-2025	Bjælke over tagterrasse, karnapper, facader	
B26-30	09-09-2025	Bjælke over tagterrasse, karnapper, gavlhjørne og mellem trappe	
B20-24	09-09-2025	Bjælke over tagterrasse, karnapper, facader	Vinduer stue og 1. sal!
B14-18	09-09-2025	Karnapper, gavlhjørne og mellem trappe	
B8-12	09-09-2025	Bjælke over tagterrasse, karnapper, gavlhjørne og mellem trappe	Vinduer 3. sal!
B2-6	09-09-2025	Bjælke over tagterrasse, karnapper, gavlhjørne og mellem trappe	

Imidlertid har nogle beboere igen i år oplevet utryghed ved behandlingsmetoden og fået "skumperler" på vinduerne. Skumbehandlingen er udført fra lift på gadesiden og fra plænen med sprøjte fra havesiden. Adspurgt konkret oplyser Nanostones driftsleder, der medvirkede i starten af arbejdet, at generne for de underliggende vinduer på havesiden er ens uanset, om der arbejdes fra liften eller fra jorden.

Servicekontrakten med Nanostone er nu udløbet, og bestyrelsen skal tage stilling til, om vedligeholdelsesarbejdet skal fortsætte, eller om generne er større end fordelene ved en pæn betonfacade. Hvis vedligeholdelsen skal fortsætte, kan det undersøges, om der findes alternative rensere, der generer de berørte mindre, og som ikke er urimelige i pris. En mulig forbedring kunne være at koordinere servicehandlingen tæt med professionel vinduespudsning og tilbyde vinduespudsning til alle beboere.

Bestyrelsen besluttede, at rensning af facaden på den ene eller den anden måde under alle omstændigheder skal gennemføres også fremover, da alle gerne vil have pæne og rene facader. De erfarede og betydelige gener for beboerne skal dog fjernes eller begrænses mest muligt.

LW redegjorde for fem forskellige kendte tekniske rensningsmuligheder:

- a) højtryksrensning med varmt eller koldt vand*
- b) kemisk behandling med biocider eller algefjerner*
- c) damp eller hedvandsrensning under moderat tryk*
- d) sandblæsning eller anden rensning med andre slibemidler*
- e) biologiske/enzymbaserede rensningsmidler.*

Valg af metode afhænger ofte af en balance mellem effektivitet, facadebeskyttelse og miljøhensyn.

Opgaven skal konkurrenceudsættes med bistand fra foreningens tekniske rådgiver. For indeværende har yderligere to virksomheder udtrykt interesse for at overtage opgaven.

Udkast til udbudsmateriale skal godkendes af bestyrelsen (LW)

6. Reparation af betonskader (PH og LW)

Der er udbedret tre skader på betonbærepillerne.

Den seneste inspektion af betonfacaderne viste, at der er langsomt begyndende skader ca. 47 steder på bygningerne, hvis udbedring der skal tages stilling til senere.

De tre omtalte skader har vist sig mindre alvorlige end frygtet og er blevet udbedret, inden større rustskader på armeringsjern er opstået, hvilket i værste fald ville kunne skabe revner og afskalning på betonoverfladen. Øvrige småskader er ikke akutte.

7. Udskiftning af fuger på terrasser og vandskader (LW)

For at forebygge vandindtrængen på 2. sal er alle fuger omkring brystningerne på alle 3. salsterrasserne kontrolleret og fornyet, hvor det var nødvendigt. Der har ikke været behov for at demontere eller udskifte dækplader i brystningerne.

Der har været to særligt komplicerede tilfælde af vandindtrængning, som er undersøgt af eksperter. Den ene utæthed er klaret med intens fugning, mens kilden til den anden ikke er fundet endnu. Der har dog ikke været vandindtrængning i flere måneder. Endvidere har der været en utæt cisterne, som har medført vandskade hos underboen. Forholdet er under ubedring.

Forelægges til efterretning.

Punktet blev taget til efterretning af bestyrelsen.

8. Status på fibernet i boligerne (PH og LW)

Som bekendt har TDCnet tilbudt at føre fiberen ind i alle lejligheder, som det også lå i den oprindelige aftale. Fiberen endte med af ukendte årsager hos TDC/DKTV kun at blive blevet ført frem til teknik-/pulterrum i hver bygning. Bestyrelsen har klaget til TDCnet – bla fordi flere programleverandørers teknikere ikke har kunnet finde vej fra fiberen i stueetagen til teknikskabet i den enkelte lejlighed. TDCnet har responderet positivt - så om igen! LW og navnlig PH har brugt tid på at kommunikere og åbne døre for, at det nu nye teknikerhold kunne identificere installation og føringsveje. Heldigvis har Michael Bang i nr. 50 tilsyneladende kunnet løse den gordiske knude. Michael har en fortid som tekniker hos net(op) TDC og har tidligere været taget med på råd af bestyrelsen og har således indsigt i projektet.

Så nu sker følgende iflg TDCs plan: TDC har en oversigt over teknik-/pulterrummene (og ejere deraf) i samtlige blokke, der skal åbnes. Der er skabt fuld klarhed over, hvordan installationen skal udføres i stuelejlighederne (noget der hidtil har affødt en del forvirring). TDC varsler beboerne i hver enkelt blok om en dato for arbejdet, hvilket altså betyder, at der skal være adgang til hver bolig samt de (to) relevante depotrum (plus naturligvis selve teknikrummene). TDC fører kablet frem til teknikskabet i den enkelte lejlighed,

men kun dér. Hvis man vil have ført kablet frem til et stik et andet sted i sin lejlighed, fordi man hellere vil have sin router dér, bliver det for egen regning og ikke sammen med fremføringen nu.

Det bliver lidt anderledes i stuelejlighederne: Hér er kablet i dag ført frem til ydermur ved haven, og der vil nu blive boret igennem til kablet. Stik opsættes umiddelbart, hvor kablet kommer ind i lejligheden (stuen) og altså ikke i teknikskabet.

Der skal være 220v stik i teknikskabet til routeren, hvis man ønsker tilslutning til fiberen. Det er op til den enkelte ejer at sørge for dette og for egen regning. Hvis det ikke er gjort, kan fiberinstallationen godt etableres, men den kan ikke fungere, ej heller testes, hvilket indebærer, at TDC ikke kan eller vil garantere for noget.

TDC vil melde en dato ud til hver enkelt blok, hvor alle får tilbudt ydelsen. På denne dato skal man være hjemme eller have udstyret en anden beboer med sin nøgle. TDC vil varsle mindst en måned forud for arbejdet.

Hvis man ikke ønsker at få fiberen ført frem til lejligheden på nuværende tidspunkt, kan det gøres senere for egen regning.

TDCs tidsplan er ikke kendt endnu

Forelægges til orientering og drøftelse.

TDC's teknikere har oplyst, at arbejdet udføres i oktober 2025.

Punktet blev taget til efterretning af bestyrelsen.

9. Tilbud om foreningsaftale om internet

Fastspeed har en salgskampagne om en skræddersyet internetmodel til foreninger. Det indebærer iflg. Fastspeed - "en samlet aftale, hvor I kan få 1000/1000 Mbit internet til kun 199 kr./md. inkl. router pr. husstand – helt uden binding og skjulte gebyrer.

Denne model gør det muligt for jer som forening at købe ind samlet, hvilket både giver en enkel løsning og markante besparelser for alle beboere.

Ved at udnytte jeres fælles købekraft kan I sikre en aftale, der sparer den enkelte husstand op til 6.000 kr. over aftaleperioden"-.

Forestil jer at kunne tilbyde alle i foreningen:



Lynhurtigt og stabilt internet (1000/1000 Mbit incl Router.)



Fast lav pris i 36 måneder – ingen binding eller skjulte omkostninger



Nem og tryk overgang – vi hjælper hele vejen



En moderne løsning, der bare virker



Vælg frit Fastspeed TV-tilbud eller behold nuværende tv-pakke”

Fastspeed vil meget gerne præsentere mulighederne – helt uforpligtende og nemt at komme i gang med – på et bestyrelsesmøde.

Ifølge Fastspeed spiller E/F ikke en rolle i etableringen og i den daglige drift, og der vil være en servicetelefon til brugerne.

Forelægges til drøftelse.

Bestyrelsen anser valg af internetløsninger som et anliggende mellem den enkelte ejer og den netudbyder, som den enkelte ejer vælger. Ydermere kan ejerne i dag vælge at ”pakke” flere løsninger (TV, telefon, internet) hos én og samme udbyder og derved opnå fordele.

Bestyrelsen har derfor valgt at sige nej tak til Fastspeed og henviser til, at Fastspeed allerede har husstandsomdelt en folder om emnet.

10. Affaldssortering (IBF og LW)

Furesø kommune har som tidligere oplyst givet byggetilladelse til de to molokstationer ved nr. 20 og 44. Entreprenøren har varslet, at anlægsarbejdet påbegyndes d. 6. oktober. Hele bestyrelsen har i en mailhøring ønsket, at lokalplanens krav om en 1 meter bred hæk omkring de to stationer opfyldes ved at plante en færdig hæk. Ejerforeningens samlede anlægsudgift til

molokstationerne bliver 362.000 kr. Der er budgetteret (og opkrævet hos beboerne) 400.000 kr.

Næste skridt er at klargøre de 42 affaldsrum til affaldssortering. Det indebærer, at:

1. skakterne skal lukkes i opgangene, og nedfaldsrørene i hvert rum skæres af og sikres med en rist/et net, så ventilationen fortsat kan fungere. De eksisterende brandspjæld i alle skakter fastholdes.

2. rummene skal tømmes for efterladte effekter og rengøres. Den nuværende vægbeklædning er brandsikker.

3. døre og karme skal repareres og males i fornødent omfang. Vestforbrænding vurderer, at renovatøren måske vil stille krav om, at de lave dørtrin skal fjernes.

Der er budgetteret 420.000 kr. til affaldsrummene.

Viceværten er på sagen.

4. der sideløbende skal bestilles og leveres nye containere, som matcher affaldssorteringen, og de gamle containere skal bortskaffes.

Vestforbrænding er på sagen, og udgiften betales af Furesø Kommune

5. bestyrelsen skal udarbejde en tidsplan, som skal kommunikeres i god tid til beboerne, inden skakterne lukkes, og affaldssorteringen bliver en realitet. Bestyrelsen bør også overveje behovet for skiltning/pictogrammer og en info-kampagne.

Forelægges til orientering og drøftelse.

ad 1) Skakterne forsegles med silicone. Ved behov for afhjælpning af evt. problemer med ventilationen, kan viceværten åbne en låge. Tilsvarende skal viceværten have mulighed for at kunne åbne skakterne fra tredje sal.

Når lågerne er forseget, skal alle affaldsposer afleveres i containerrummene – af beboerne. Opbevaring af affald i opgangene vil være til gene for alle og må derfor ikke finde sted.

Der er indhentet tilbud fra et montagefirma på afskæring af nedfaldsrørene i alle 42 affaldsrum og sikring med en rist/et net, så ventilationen fortsat kan fungere. Tilbudsprisen er ca. 100.000 kr.

Ad 2) Der er indhentet et tilbud på rydning og rengøring af affaldsrum. Tilbudsprisen er ca. 32.000 kr. Også teknikrummene ryddes, og beboere varsles om, at hvis de har anbragt ting og sager (hvilket ikke er tilladt) dér, skal det hentes hjem, - ellers bliver det ryddet væk.

Ad 3) Der er indgået aftale med et tømrerfirma om reparation af døre og karme ved affaldsrummene. Arbejdet afregnes efter medgået tid.

Ad 4) Vestforbrænding forventer, at de nye containere leveres den 10.-11. november, og at de gamle fjernes samtidig (efter en afsluttende tømning).

Spande til madaffald leveres kollektivt på ét sted i bebyggelsen sammen med affaldsposer og vejledning. Bestyrelsen vil efterfølgende fordele materialet, så et "sæt" placeres i hver opgang til beboernes egen fordeling.

Alle affaldskategorier i affaldsrummene vil i fremtiden blive tømt med samme frekvens (ugentligt).

Hvis der er beboere her spørgsmål om affaldssorteringen efter at have læst vejledningen, skal de rettes til Vestforbrænding eller kommunen.

Ad 5) Bestyrelsens information til beboerne om processen sker via opslag på indgangsdørene (PH), på hjemmesiden (HE) og på facebook (LJ). Første opslag sættes op den 2. oktober og oplyser om igangsætning af gravearbejdet mm. I takt med, at processen skrider frem, vil der løbende blive informeret på samme måde.

11. Status på brug af ladestandere (LW)

Der er 42 ladeudtag.

Nortec har oplyst, at der er 130 opladninger over 30 dage og 4.33 ladninger pr. dag. Nortec har ikke vurderet ladeomfanget.

Punktet blev taget til efterretning af bestyrelsen.

12. Udlejning af lejlighed via Airbnb (LW)

Et medlem af E/F skal på grund af et nyt job flytte til Aarhus og kan derfor ikke selv bo i sin lejlighed på Garnisonsvej i en periode.

Vedkommende spørger, om lejligheden må lejes ud, hvilke formkrav, der gælder, og om det må ske via Airbnb?

Udlejning er reguleret i vedtægtens pkt. 29. Et medlem har ret til at udleje sin lejlighed uden E/Fs samtykke. Udlejning skete i større omfang under finanskrisen. I dag er de fleste lejligheder beboet af ejeren. Formkravet er, at udlejer sender en kopi af lejekontrakten til bestyrelsen til orientering. Bestyrelsen har hidtil fulgt den praksis, at lejeaftalen skal være indgået i form af Social- og boligministeriets standardaftale. Herved forbygges konflikter, og E/F har samme beføjelser overfor lejer som ejer med hensyn til forpligtelser

(fx husorden). Ifølge vedtægten må medlemmet ikke udleje enkelte værelser eller hele lejligheden i et sådant omfang, at der bor flere voksne personer i lejligheden, end der er værelser, og lejligheden må ikke få karakter af klublejlighed. Bestyrelsen har hidtil tolket denne bestemmelse således, at et lejemål skal have en vis løbetid, fx seks måneder, for at sikre mod hyppig beboerudskiftning. Denne praksis forebygger gentagen korttidsudlejning til fx turister via Airbnb. Bestyrelsen har ikke fået forespørgsler om korttidslejemål og kender heller ikke til forekomst af konkrete tilfælde. Formanden har pr. tlf. orienteret medlemmet om ovenstående og svaret, at et lejemål kan også indgås via Airbnb, hvis det sker i overensstemmelse med bestyrelsens fortolkning og praksis. Medlemmet tilkendegav at være indforstået med svaret. Forelægges til orientering og evt. drøftelse.

Punktet blev drøftet og derpå taget til efterretning af bestyrelsen.

13. Henvendelser fra beboere

- a) En beboer har sendt en beredskabsmanual for en konkret beboerforening til inspiration. Manualen er en sammenskrivning af officielle dokumenter, som kan være relevante i en beredskabssituation

Manualen er i virkeligheden en sammenskrivning af officielle dokumenter, der er tilgængelige for alle. Så der er ikke noget nyt i materialet. Bestyrelsen fandt det ikke nødvendigt at gentage oplysninger, som allerede er tilgængelige og som formidles offentligt af beredskabsmyndighederne.

Bestyrelsen opfordrer beboerne til at være opmærksomme på eventuelle naboer eller nærtboende, der i en akut situation måtte antages at kunne trænge til opmærksomhed eller en hjælpende hånd.

- b) En beboer vurderer, at "der skal udarbejdes en brandteknisk dokumentation/vurdering, når nye konstruktioner opføres for at sikre bygningen mod brand, og at det skal laves altid, også når det ikke kræver byggetilladelse at opføre konstruktion". Beboeren fulgte op med et tlf-opkald til formanden, der svarede, at bestyrelsen ikke deler vedkommendes opfattelse. Vedkommende svarede, at han nu vil gå videre til kommunen.

Bestyrelsen tilsluttede sig formandens svar.

14. Orientering

a. Nyt fra Grundejerforeningen GF).

- *To bestyrelsesmedlemmer i GF-bestyrelsen udtræder som følge af flytning fra området. LW er suppleant og indtræder derfor som bestyrelsesmedlem fra 1. december 2025.*
- *Konstabelvænget: Alt teknisk omkring den i lang tid manglende gadebelysning er løst. Der ventes nu på tiltag fra Furesø Kommune, som efter flere rykkere stadig intet har foretaget sig.*
- *Flere skraldespande (de små runde) vi blive sat op på kaserneområdet. Dette for at undgå, at hundeejere kaster poser rundt omkring.*
- *GF overtager klipning af græs omkring allétræer (Pionervej og Kompagnivej) fra kommunen.*
- *Fyrretræer ved nr. 6 og nr. 12 vil blive fjernet, da de generer de nærmestboende.*
- *Der er indhentet tilbud på bænke. Kommunen skal først godkende designet, idet det vil bryde med den designmanual, der i dag er gældende for kaserneområdet.*

b. Økonomi (HS).

- *Der er brugt 1,1 mio.kr. på behandling af træfacader, skumbehandling af betonfacader og udskiftning af de sidste brønddæksler.*
- *Der er afsat 820.000 kr. til arbejdet med renovationsrummene.*
- *Rådgivningsopgaver har været lidt dyrere, end budgetteret.*
- *Elevatorene er fortsat ret dyre i vedligeholdelse og service.*
- *Alt kører i øvrigt planmæssigt.*

15. Næste bestyrelsesmøde

Næste møde afholdes mandag, den 27. oktober kl. 18.30 hos LW i nr. 54,3.

16. Eventuelt

En beboer har opsat en markise på en 2. sals altan, hvilket ikke er tilladt. Skriftlig henvendelse har ikke givet en reaktion fra beboeren, hvorfor DEAS nu inddrages (PH).

Med venlig hilsen

Peter Hald